



troostwijk
by flccumin

Bedrijfsruimte Nederland
1^e Kwartaal 2025

Bedrijfsruimte Nederland 1^e Kwartaal 2025

Ontwikkelingen bedrijfsruimte – landelijke cijfers NVM

In het eerste kwartaal van 2025 bleef de markt voor bedrijfsruimte stabiel. Er werd iets meer dan 1,17 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen, slechts 1% meer dan in het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar is juist sprake van een lichte daling van 1%.

Voor het tweede kwartaal op rij is de opname van kleinere bedrijfsruimten tot 1.000 m² bovengemiddeld hoog. In Q1 2025 ging het om 367.000 m², ten opzichte van 375.000 m² in Q4 2024. Dit volume ligt 20% boven het niveau van voorgaande jaren, wat grotendeels toe te schrijven is aan de projectmatige bouw van kleinschalige bedrijfsunits.

De grotere opnames boven 10.000 m² bleven stabiel op 15 transacties. De grootste transactie in dit segment betrof de aanhuur van bijna 43.000 m² logistieke ruimte in Venlo door PVH.

Regionale opnameontwikkelingen (incl. verschil)

In Q1 2025 daalde de opname in de Randstedelijke provincies, terwijl vrijwel alle andere provincies een stijging lieten zien ten opzichte van Q1 2024:

- Utrecht: -62% (-60.600 m²)
- Zuid-Holland: -44% (-153.800 m²)
- Noord-Holland: -2% (-3.900 m²)

Stijgers waren:

- Overijssel: +112% (+62.300 m²)
- Limburg: +104% (+60.700 m²)
- Drenthe: +46% (+8.800 m²)
- Friesland: +46% (+13.700 m²)
- Flevoland: +12% (+6.000 m²)
- Noord-Brabant: +16% (+34.600 m²)
- Gelderland: +19% (+17.600 m²)

Aanbodontwikkeling

Het aanbod van bedrijfsruimte steeg in het eerste kwartaal van 2025 naar 8,66 miljoen m², een stijging van 3% ten opzichte van Q4 2024 (8,42 miljoen m²). In vergelijking met Q1 2024 is dit een toename van maar liefst 20%.

Ook het aantal beschikbare objecten nam toe, met 52 extra panden, tot een totaal van 5.544. Aan de bovenzijde van de markt (objecten >10.000 m²) groeide het aanbod naar 3,5 miljoen m² (was 3,4 mln m² in Q4), verspreid over 173 panden.

De aanbodontwikkeling per provincie toont een vergelijkbare trend. De sterkste stijgingen vonden plaats in:

- Drenthe: +59% (+61.500 m²)
- Limburg: +45% (+323.400 m²)
- Flevoland: +17% (+61.500 m²)
- Gelderland: +26% (+269.400 m²)
- Overijssel: +25% (+146.700 m²)

Daling:

- Zeeland: -41% (-67.400 m²)
- Zuid-Holland: -3% (-39.600 m²)

Prijzontwikkelingen

De prijsontwikkeling laat zien dat het niveau mogelijk zijn piek bereikt heeft.

- De mediane huurprijs daalde licht tot € 87 per m² (tegenover € 91 in KW4 2024)
- De mediane koopprijs bleef vrijwel stabiel, met een lichte stijging tot € 1.394 per m² (KW4: € 1.385)

Bedrijven zijn nog steeds bereid om hogere prijzen te betalen voor moderne, duurzame objecten op goede locaties, ondanks een breder aanbod.

Economische context en markttrends

De bedrijvigheid op de bedrijfsruimtemarkt wordt geremd door netcongestie en beperkte stroomcapaciteit. Bedrijven stellen investeringen uit door geopolitieke spanningen en onzekerheid over de economie.

Tegelijkertijd steeg de import (+3,6%) en export (+2,9%) van goederen in februari 2025. Het producentenvertrouwen bleef negatief, met -1,5 in maart.

Uit een enquête onder NVM Business-leden blijkt dat de vraag naar bedrijfsruimte nog steeds groot is, maar kleiner dan vorig jaar. De meeste vraag zit in kleine en middelgrote ruimtes (< 2.000 m²). Voor verouderde panden is minder animo.

Logistieke vastgoedmarkt

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt blijft onder druk staan. Internationale spanningen en mogelijke handelsconflicten zorgen voor onzekerheid in toeleveringsketens. Netcongestie, stikstofbeleid en schaarste aan grond en panden blijven knelpunten.

Het aantal grote transacties (> 10.000 m²) bleef stabiel. Er was sprake van een lichte stijging van het beschikbare oppervlak en aantal panden in deze categorie.

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

In het eerste kwartaal van 2025 werd er voor circa € 324 miljoen belegd in bedrijfsruimten.

Dat is een daling van 66% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024.

Circa 48% betrof logistiek vastgoed (€ 155 miljoen) en 52% (licht)industriële vastgoed (€ 169 miljoen). De grootste transactie betrof de verkoop van een logistiek pand aan De Limiet 25 te Vianen. Het pand is voor € 75.256.700 verkocht aan DWS.

Bruto aanvangsrendementen (BAR)

De bruto aanvangsrendementen zijn in het eerste kwartaal stabiel gebleven. Voor logistiek vastgoed geldt landelijk een brede bandbreedte van 5,25% tot 12% (kosten koper). De laagste rendementen worden behaald bij nieuwbouw op logistieke hotspots, met niveaus tussen 4,75% en 5,75% (vrij op naam).

Voor overige bedrijfsruimten op toplocaties liggen de bruto aanvangsrendementen tussen 7,25% en 10,75% (kosten koper).

- In **West-Nederland (Randstad)** liggen de aanvangsrendementen aan de onderkant van de bandbreedte.
- In **Zuid- en Midden-Nederland** liggen ze in het midden van de bandbreedte.
- In **Oost- en Noord-Nederland** liggen ze aan de bovenkant van de bandbreedte.

Voor kleine moderne bedrijfsunits kunnen de bruto aanvangsrendementen onder de hiervoor genoemde bandbreedte liggen.

Voor bedrijfsruimten op minder courante locaties of bij verouderd vastgoed geldt een hogere bandbreedte van 10,25% tot 13,5% (kosten koper).

Vooruitblik

Medio 2024 is de Europese Centrale Bank (ECB) gestart met een reeks renteverlagingen. In een zestal stappen heeft de ECB de beleidsrente verlaagd naar een niveau van 2,5%. Deze ontwikkeling heeft het financieringsklimaat verbeterd en zorgt in 2025 voor meer stabiliteit op de vastgoedmarkt. In combinatie met een licht economisch herstel leidt dit tot een voorzichtig herstel van de beleggingsmarkt. Naar verwachting zet deze trend zich voort in de tweede helft van 2025, waardoor de vraag naar vastgoedbeleggingen kan toenemen. Dit kan resulteren in een aanscherping van de bruto aanvangsrendementen, met name in de aantrekkelijkste segmenten. Investerings in bedrijfsruimten blijven voorlopig nog beperkt door financieringsrisico, ESG-onzekerheden en geopolitieke spanningen (handelsoorlogen). Grootschalig herstel wordt voorsnog niet verwacht; beleggers blijven afwachting tot de rente verder daalt, prijzen realistisch zijn en de gevolgen van handelsoorlogen duidelijker worden.

Positief is dat de leegstand relatief gezien slechts beperkt oploopt, de vraag naar duurzame bedrijfsruimte bij gebruikers aanhoudt en dat huurprijzen op een hoog niveau blijven.